



VILLE DE QUÉBEC

Agglomération de Québec

RÈGLEMENT R.A.V.Q. 145

**RÈGLEMENT DE L'AGGLOMÉRATION SUR L'ALIÉNATION À
9139-2258 QUÉBEC INC. D'UN IMEUBLE SITUÉ DANS LE PARC
INDUSTRIEL FRANÇOIS-LECLERC À DES FINS
INDUSTRIELLES, PARA-INDUSTRIELLES OU DE RECHERCHE**

**Avis de motion N.A.
Adopté le 6 février 2007
En vigueur le 13 février 2007**

NOTES EXPLICATIVES

Ce règlement autorise l'aliénation à 9139-2258 Québec inc. d'un immeuble vacant situé dans le parc industriel François-Leclerc, soit une partie du lot numéro 3 754 127 du cadastre du Québec, d'une superficie approximative de 31 215 mètres carrés à des fins industrielles, para-industrielles ou de recherche.

Le prix de vente de l'immeuble aliéné est fixé à 16,14 \$ le mètre carré pour les 9 290 premiers mètres carrés, à 9,68 \$ le mètre carré pour les 18 580 mètres carrés suivants et à 5,38 \$ le mètre carré pour les 3 345 mètres carrés restants, soit un montant approximatif de 347 791 \$ rajusté en fonction de la contenance exacte du terrain.

Ce règlement comprend le certificat du trésorier attestant du prix de revient de l'immeuble ainsi aliéné.

RÈGLEMENT R.A.V.Q. 145

RÈGLEMENT DE L'AGGLOMÉRATION SUR L'ALIÉNATION À 9139-2258 QUÉBEC INC. D'UN IMEUBLE SITUÉ DANS LE PARC INDUSTRIEL FRANÇOIS-LECLERC À DES FINS INDUSTRIELLES, PARA-INDUSTRIELLES OU DE RECHERCHE

LA VILLE DE QUÉBEC, PAR LE CONSEIL D'AGGLOMÉRATION,
DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

1. L'offre d'achat de 9139-2258 Québec inc. datée du 9 janvier 2007, visant l'acquisition d'un immeuble vacant situé dans le parc industriel François-Leclerc, d'une superficie approximative de 31 215 mètres carrés, constitué d'une partie du lot numéro 3 754 127 du cadastre du Québec est acceptée. Cette offre d'achat, incluant un plan de localisation, constitue l'annexe I du présent règlement.

2. L'aliénation de l'immeuble décrit à l'article 1 est autorisée au prix de 16,14 \$ le mètre carré pour les 9 290 premiers mètres carrés, à 9,68 \$ le mètre carré pour les 18 580 mètres carrés suivants et à 5,38 \$ le mètre carré pour les 3 345 mètres carrés restants, soit un montant approximatif de 347 791 \$ rajusté en fonction de la contenance exacte du terrain. Le prix de vente doit être réduit d'un acompte de 34 800 \$ versé par 9139-2258 Québec inc. Le paiement final du prix de vente est exigible à la signature de l'acte notarié.

3. Le certificat du trésorier attestant le prix de revient de l'immeuble aliéné est joint au présent règlement à titre d'annexe II.

4. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ANNEXE I

(article 1)

OFFRE D'ACHAT ET PLAN DE LOCALISATION

OFFRE D'ACHAT

L'AN DEUX MILLE SEPT (2007)

Le 9 janvier

Par : 9139-2258 Québec inc.
2875, boulevard Laurier, 10^{ème} étage
Québec, (Québec)
G1V 2M2

Par : François-Olivier Deblois, dûment autorisé par résolution en date du 9 janvier 2007 (annexe 1)

Ci-après appelé: « L'ACHETEUR »

- À -

VILLE DE QUÉBEC, personne morale de droit public, municipalité constituée par la Charte de la Ville de Québec (L.R.Q., chapitre C-11.5), ayant son siège au 2, rue des Jardins, Québec (Québec) GIR 4S9,

Ci-après appelée: « LE VENDEUR »

Par la présente, l'ACHETEUR offre au VENDEUR d'acheter, au prix et conditions ci-dessous énoncés, l'immeuble suivant, savoir :

1. DÉSIGNATION

Un immeuble connu et désigné comme étant composé d'une partie du lot 3 754 127 d'une superficie approximative de 31 215 m² situé dans le parc industriel François-Leclerc à Saint-Augustin-de-Desmaures, le tout tel qu'il appert d'un plan annexé aux présentes et contresigné par l'ACHETEUR pour identification (**annexe 2**).

Ci-après appelé : « L'IMMEUBLE »

2. PRIX D'ACHAT

Le prix d'achat de l'immeuble sera de 16,14 \$/m² pour les 9 290 premiers mètres carrés, 9,68 \$/m² pour les 18 580 mètres carrés suivants et 5,38 \$/m² pour les 3 345 derniers mètres carrés, soit un montant approximatif de 347 791 \$.

3

Payable comme suit :

2.1 Avec la présente offre d'achat, l'ACHETEUR remet une somme

- 2.2 Lors de la signature de l'acte de vente devant notaire, l'ACHETEUR versera, par chèque visé, une somme additionnelle de 312 991 \$;

Le prix d'achat sera ajusté à la hausse ou à la baisse, selon la superficie exacte de l'immeuble, laquelle sera établie aux termes de l'arpentage qui sera effectué pour les fins de l'acquisition de l'immeuble.

3. **LA TAXE DE VENTE DU QUÉBEC (T.V.Q.) ET À LA TAXE SUR LES PRODUITS ET SERVICES (T.P.S.)**

La taxe de vente du Québec (T.V.Q.) et la taxe sur les produits et services (T.P.S.) seront applicables selon les dispositions desdites lois.

4. **GARANTIE**

La vente sera consentie sans autre garantie que celle des faits personnels du VENDEUR.

5. **DOSSIER DE TITRES**

Le VENDEUR ne sera pas tenu de remettre de dossier de titres à l'ACHETEUR.

6. **POSSESSION**

L'ACHETEUR deviendra propriétaire de l'immeuble et en aura la possession à compter de la date de la signature de l'acte de vente.

7. **OBLIGATIONS DU VENDEUR**

Le VENDEUR qui vend sans garantie :

- 7.1 Devra obtenir, au besoin, l'autorisation du ministre des Affaires municipales et des Régions pour procéder à la vente et s'assurer que les dispositions de la Loi sur les immeubles industriels municipaux ont été respectées;

- 7.2 Devra livrer l'immeuble cadastré, frais d'espaces verts ou de parcs acquittés et avec tous les services municipaux disponibles;

- 7.3 Devra déclarer dans l'acte de vente, qu'il atteste être une corporation résidente canadienne au sens de la Loi de l'impôt sur le revenu et au sens de la Loi sur les impôts et qu'il n'a pas l'intention de modifier telle résidence et qu'il est une corporation

8. OBLIGATIONS DE L'ACHETEUR

L'ACHETEUR s'engage à :

- 8.1 Prendre l'immeuble dans l'état où il se trouvera lors de l'acceptation de l' offre d'achat, pour l'avoir vu et visité et en être satisfait;
- 8.2 Déclarer qu'il a vérifié lui-même auprès des autorités compétentes, notamment le Service de l'urbanisme de la Ville de Saint-Augustin-Desmaures et le Service de l'environnement de la Ville de Québec, si requis, que la destination qu'il entend donner à l'immeuble est conforme aux lois et règlements en vigueur;
- 8.3 Déclarer qu'il s'est informé auprès d'une autorité compétente du Service de l'ingénierie de la Ville de la présence et des caractéristiques des infrastructures municipales (sanitaire, pluvial et aqueduc) qui desservent le terrain;
- 8.4 Payer toutes les taxes, cotisations et répartitions foncières échues et à échoir, y compris la proportion de celles-ci pour l'année courante, à compter de la date de la signature de l'acte de vente et aussi payer, à compter de la même date, tous les versements en capital et intérêts à échoir sur toutes les taxes spéciales imposées avant ce jour et dont le paiement est réparti sur plusieurs années;
- 8.5 Payer les frais et honoraires de l'acte de vente, de son inscription et des copies pour toutes les parties;
- 8.6 Payer, le cas échéant, le droit de mutation ou le droit supplétif;
- 8.7 Assumer tous frais d'arpentage, de piquetage ou de bornage, pouvant être requis;
- 8.8 Conserver l'immeuble dans un état de propreté convenable, à compter de l'exécution de la vente, principalement en coupant les herbes avant qu'elles ne montent en graine;
- 8.9 Commencer à construire un édifice pour des fins industrielles, para-industrielles ou de recherches dans un délai de vingt-quatre (24) mois à compter de la date de la signature de l'acte de vente et à poursuivre, de façon continue, sans délai injustifié, jusqu'à sa complétion finale, la construction d'un édifice ayant un indice d'occupation au sol minimum de 15 % (superficie au sol du bâtiment/superficie du terrain);
- 8.10 Construire un édifice conformément aux lois et règlements alors en vigueur et après l'obtention du permis de construction approprié;
- 8.11 Ne rien exiger du VENDEUR en matière de clôture, mur de soutènement ou de tout autre ouvrage mitoyen tant à ce qui a trait à

- 8.13 Soumettre au VENDEUR, pour approbation, tout plan de division, de remplacement, d'annulation ou de modification cadastral de l'immeuble, que ce plan prévoit des rues ou non et obtenir du VENDEUR un permis de lotissement. Ce permis de lotissement est expressément requis avant toute opération cadastrale et/ou transfert de droit de propriété dans l'immeuble;
- 8.14 Préalablement à la signature des présentes, l'ACHETEUR déclare s'être informé auprès de toute compagnie d'utilités publiques (Hydro-Québec, Bell, Vidéotron, Gaz métropolitain, etc.) de tous les frais éventuels relatifs au prolongement et au déplacement des réseaux d'utilités publiques, si requis, et que tels coûts seront assumés entièrement à sa charge. LE VENDEUR décline toute responsabilité et déclare qu'il ne sera pas redevable d'aucune charge relative au prolongement des réseaux d'utilités publiques.

9. **APPROBATION DES PLANS DE CONSTRUCTION ET SERVITUDE D'ASPECT**

L'ACHETEUR s'engage à soumettre au VENDEUR, avant le début de toute construction, tous les plans de travaux de construction projetés et ne pourra commencer à construire tant que le VENDEUR n'aura pas émis son approbation écrite aux dits plans de construction. Cette approbation sera aussi exigée pour tous travaux d'améliorations et modifications qui pourraient être effectués plus tard aux bâtiments érigés; le tout afin d'assurer que les bâtiments érigés sur l'immeuble s'allient aisément avec l'aspect des immeubles voisins.

Aux fins de garantir les obligations ci-dessus mentionnées, l'ACHETEUR s'engage à consentir, gratuitement, au VENDEUR une servitude d'aspect sur l'immeuble faisant l'objet des présentes, et ce, en faveur du lot **2 814 717 (rue d'Amsterdam)** dudit cadastre du Québec, appartenant au VENDEUR.

10. **DROIT DE PRÉEMPTION**

L'ACHETEUR ne pourra vendre ou autrement aliéner ses droits dans tout ou partie de l'immeuble ci-dessus décrit, mais non construit, sans les avoir au préalable offerts au VENDEUR par avis écrit. Dans les soixante (60) jours de la réception de l'avis écrit, le VENDEUR aura la faculté d'acheter cette partie de l'immeuble pour un prix équivalent au prix présentement payé par l'ACHETEUR. Si le VENDEUR ne désire pas se prévaloir de ladite offre, l'ACHETEUR pourra, à l'expiration dudit délai de soixante (60) jours, disposer de ses droits en faveur d'un tiers.

La présente clause est valide pour une période de vingt (20) ans à compter de la date de la signature de l'acte de vente dudit immeuble.

En ce cas, le VENDEUR reprendra l'immeuble sans être tenu à aucune indemnité pour les réparations, améliorations et constructions faites à l'immeuble, lesquelles resteront acquises au VENDEUR à titre de dommages-intérêts mais devra remettre à l'ACHETEUR le prix présentement payé.

12. ACCEPTATION

12.1 L'ACHETEUR reconnaît que le VENDEUR aura le droit d'accepter ou de refuser à son gré la présente offre et renonce à tout recours contre le VENDEUR en cas de refus;

12.2 Cette offre d'achat est sujette à l'obtention, par le VENDEUR, de toutes les approbations requises pour autoriser ladite vente. Advenant que le VENDEUR n'obtienne pas les approbations nécessaires pour procéder à la vente, il ne sera tenu que de remettre à l'ACHETEUR la somme qu'il a déposée avec son offre sans autre obligation de sa part.

La présente offre d'achat est irrévocable et prendra fin le **30 avril 2007**. L'acceptation devra être reçue par l'ACHETEUR dans les vingt-quatre (24) heures suivant l'expiration du délai. Si l'offre n'est pas acceptée dans ce délai, ou si l'ACHETEUR n'a pas reçu l'acceptation dans le délai prévu, l'offre sera nulle et non avenue.

Par contre, si l'offre est acceptée et que notification est reçue dans le délai imparti, cette offre d'achat constituera un contrat liant juridiquement les parties.

L'acheteur déclare qu'il reconnaît que des délais d'approbation sont implicites à la vente de terrains municipaux et qu'il a planifié la réalisation de son projet en conséquence de ces délais.

De plus, si la transaction implique la réalisation d'une opération cadastrale, l'acheteur comprend qu'il ne pourra pas devenir propriétaire du terrain, ni commencer sa construction avant que le lot ne soit déposé officiellement.

13. EXÉCUTION DE LA VENTE

La vente devra être signée dans les quatre-vingt-dix (90) jours suivant la date où le vendeur a obtenu toutes les autorisations requises, devant le notaire choisi par l'ACHETEUR.

À défaut par l'ACHETEUR de signer l'acte de vente dudit immeuble dans le délai ci-dessus mentionné et d'en acquitter la totalité du prix de vente; le VENDEUR pourra, à sa seule discrétion, sans avis préalable, ni mise en demeure, et sous réserve de tous autres recours, rescinder la présente offre

Le VENDEUR ne fournira pas d'étude géotechnique du terrain, ni d'étude environnementale.

15. CESSION DE DROITS

Jusqu'à la signature de l'acte de vente, l'ACHETEUR pourra céder ou autrement aliéner ses droits dans la présente offre d'achat, à la condition qu'il obtienne, au préalable, l'autorisation écrite du VENDEUR et à la condition que le cessionnaire s'engage dans l'acte de cession ou d'aliénation à respecter toutes les clauses et conditions stipulées aux présentes.

L'ACHETEUR ne sera cependant pas libéré des obligations résultant de la présente offre d'achat et sera responsable conjointement et solidairement envers le VENDEUR.

Une copie de l'acte de cession ou d'aliénation devra être fournie au VENDEUR, aux frais de l'ACHETEUR, dans les trente (30) jours de la date de la signature dudit acte.

Après la signature de l'acte de vente, tout acte de transfert de droit de propriété dans l'immeuble faisant l'objet des présentes devra inclure une clause à l'effet que le nouvel acquéreur reconnaît avoir pris connaissance des clauses et conditions apparaissant au titre d'acquisition du VENDEUR et s'engage expressément à les respecter.

16. CONSIDÉRATION DE L'OFFRE D'ACHAT

Avec la présente offre d'achat, l'ACHETEUR verse au VENDEUR une somme de **34 800 \$**. Si la présente offre n'est pas acceptée par le VENDEUR, ladite somme sera remboursée à l'ACHETEUR. Si la présente offre est acceptée par le VENDEUR, elle sera imputée au prix de vente lors de son exécution.

La présente offre annule toute entente antérieure, verbale ou écrite, à compter de sa signature, les parties se donnant quittance mutuelle à cet effet.

17. EXPROPRIATION OU HOMOLOGATION

Si, avant l'exécution de la vente, l'immeuble fait l'objet d'une expropriation ou d'une homologation, l'ACHETEUR aura droit, à sa seule discrétion et au moyen d'un avis écrit au VENDEUR, soit d'annuler son engagement d'acheter avec droit au remboursement de la somme payée ce jour, soit de compléter l'achat, auquel cas le VENDEUR devra subroger l'ACHETEUR dans tous ses droits y compris ceux de discuter et de recevoir l'indemnité et d'en donner quittance.

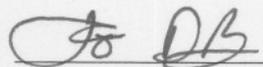
19. ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent acte, l'ACHETEUR et le VENDEUR font élection de domicile à leurs adresses respectives ci-dessus mentionnées. Chacune des parties pourra changer son domicile élu pour un autre situé dans le district de Québec, par un avis écrit signifié à l'autre partie. Advenant l'impossibilité de signification aux domiciles ci-dessus prévus, les parties font élection de domicile au bureau du greffier de la Cour supérieure pour le district de Québec.

EN FOI DE QUOI, l'ACHETEUR a signé les présentes, en double exemplaire, ce
9 janvier deux mille sept (2007).

ACHETEUR
9139-2258 Québec inc.
2875, boulevard Laurier, 10^{ème} étage
Québec, (Québec)
G1V 2M2

Par :



François-Olivier Deblois,
Dûment autorisé par résolution en date du 9 janvier 2007

EXTRAIT D'UNE RÉSOLUTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE
9139-2258 QUÉBEC INC. ADOPTÉE LE 9 JANVIER 2007.

« OFFRE D'ACHAT

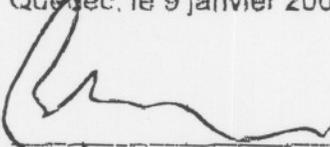
IL EST RÉSOLU:

D'OFFRIR d'acheter de la Ville de Québec une partie du lot 3
754 127 du cadastre du Québec d'une superficie approximative de 31 215
m² situé dans le parc industriel François-Leclerc à Saint-Augustin-de-
Desmaures, et ce, pour une somme approximative, après ajustements, de
347 791,00 \$, payable par chèque à l'ordre de la Ville de Québec de
34 800,00 \$ remis avec l'offre d'achat, le solde approximatif de 312 991,00 \$
étant payable comptant lors de la signature de l'acte de vente devant notaire;

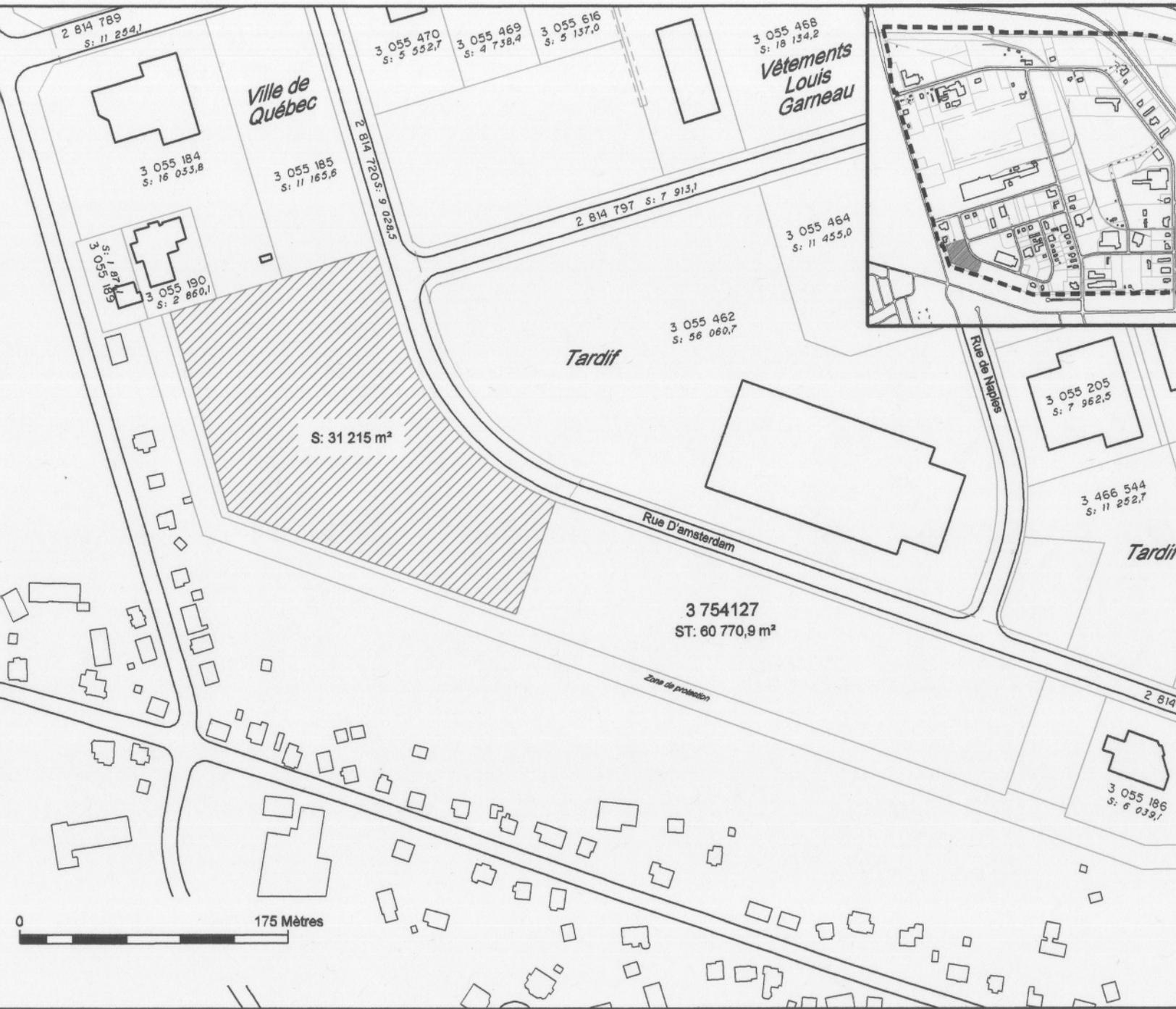
D'AUTORISER François-Olivier DeBlois à signer, pour et au
nom de la compagnie, l'offre d'achat dont le projet a été soumis au conseil
d'administration pour approbation ainsi que tout autre document dont
notamment le plan annexé qu'il jugera utile et nécessaire afin de donner effet
à la présente résolution.»

COPIE CERTIFIÉE CONFORME D'UNE RÉSOLUTION DUMENT
ADOPTÉE PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DE 9139-2258
QUÉBEC INC. LE 9 JANVIER 2007.

Québec, le 9 janvier 2007



ROBERT BAKER, administrateur



ANNEXE II

(article 3)

CERTIFICAT DU TRÉSORIER

CERTIFICAT DU TRÉSORIER
VILLE DE QUÉBEC
PARC INDUSTRIEL FRANÇOIS-LECLERC

A. Prix de vente minimum	Superficie m²	Montant payé	Prix au m²
Achat des terrains (selon contrats)	4 226 544,3	1 706 064	0,40
Achat des terrains (via le RVQ-624)	37 724,0	86 240	2,29
	<hr/>	<hr/>	
	4 264 268,3	1 792 304	
Moins: Perte pour rues	624 563,9		
	<hr/>	<hr/>	
Superficie disponible pour la vente	3 639 704,4	1 792 304	0,49
Plus: Dépenses			
Honoraires: Arpenteurs		12 576	
Frais juridiques préparation règlement		18 224	
Émission, escompte, impression obligations et commissions à l'achat		50 302	
Intérêts sur emprunts temporaires		58 493	
		<hr/>	
Total des dépenses:		139 595	
Total cumulatif avant intérêts sur obligations	3 639 704,4	1 931 899	0,53
Plus: Intérêts sur obligations		1 800 459	
Intérêts sur acquisitions via le RVQ-624		4 206	
Reprises de terrains (Les Industries Spectra inc./Premium Inc., Créations Régis Groleau Inc.)	17 390,7	47 397	2,73
Taxes payées sur les reprises de terrains		3 804	
Coût total cumulatif	3 657 095,1	3 787 765	1,04
Moins: Superficies brutes vendues (voir page suivante)	2 458 650,7	4 521 286	1,84
Solde	1 198 444,5	(733 521)	(0,61)

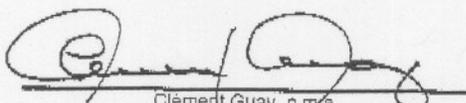
B. Règlements d'acquisitions

Numéro Règlement	Montant Autorisé
704 RVQ-624	

CERTIFICAT DU TRÉSORIER
VILLE DE QUÉBEC
PARC INDUSTRIEL FRANÇOIS-LECLERC

C. Ventes effectuées

Noms des acheteurs	Superficie vendue m ²	Date de signature	Prix de vente \$	Prix au m ² \$
Ventes au 31-12-97	1 863 426,82		1 305 184,06	0,70
Ventes 1998	86 750,90		165 265,68	1,91
Ventes au 1 ^{er} nov. 1999	64 608,10		249 430,95	3,86
Béton Miroc inc.	16 926,50		54 672,60	3,23
Annoires Maxi-Design inc.	4 738,00		15 303,74	3,23
Expo Plein-air de Québec inc.	8 524,80		36 656,54	4,30
Cuisine Malimousse inc.	3 858,70		12 000,00	3,11
Les Gestions Poléco inc.	22 338,40		67 651,43	3,03
Marotech inc.	5 574,20		18 150,00	3,26
Gestion MGL inc.	4 117,02		12 187,00	2,96
Les Gibiers Canabec inc.	8 799,40		28 800,00	3,27
Les Gibiers Canabec inc. - rachat	(8 799,40)	2003-12-12	(28 800,00)	3,27
Trans World Medical inc. (90163601 Québec inc.)	10 282,60		33 212,80	3,23
Caro Placement AC inc.	5 806,40		18 754,67	3,23
Marío Moraldo (Pépinlère Moraldo inc.)	19 861,90		25 820,47	1,30
Gestion Monique Arsenault inc.	4 193,40		13 544,68	3,23
Michel Labbé	46 866,00		304 629,00	6,50
Préverco inc.	3 657,50		11 813,72	3,23
Pépinlère Moraldo inc.	1 764,80		5 699,66	3,23
Groupe Tardif GLF inc.	56 385,20	2003-03-25	152 240,04	2,70
Les Plastiques Tilton Inc.	27 870,00	2004-02-02	289 634,80	10,39
Bâtiments d'acier Finar inc.	5 137,00	2004-02-26	82 911,18	16,14
Groupe Tardif GLF inc.	11 270,00	2004-04-23	30 382,20	2,70
Clôture Provinciale inc.	4 600,00	2004-08-06	74 271,00	16,15
Granico inc.	31 968,00	2004-09-15	85 995,00	2,69
Les Spécialités du Connaisseur inc	9 290,00	2004-09-09	149 940,60	16,14
Les Spécialités du Connaisseur Inc	2 328,80	2004-09-09	22 542,78	9,68
Les Spécialités du Connaisseur inc	3 828,90	2004-09-09	37 063,75	9,68
Explo Plein Air de Québec inc.	2 523,80	2004-05-18	8 126,64	3,22
Préverco inc.	23 785,00	2005-08-30	191 944,95	8,07
Portes et Fenêtres MPM inc.	3 159,90	2006-08-21	51 000,79	16,14
Gestion MGL	9 520,70	2006-08-26	132 147,31	13,86
Construction et Pavage Portneuf inc.	9 290,00	2006-10-30	149 940,60	16,14
Construction et Pavage Portneuf Inc.	4 517,10	2006-10-30	43 725,53	9,68
Canac-Marquis Granier Ltée	9 290,00	2006-11-21	149 940,60	16,14
Canac-Marquis Grenier Ltée	18 580,00	2006-11-21	179 854,40	9,68
Canac-Marquis Grenier Ltée	46 450,01	2006-11-21	249 901,54	5,38
Les services techniques Bic Inc.	5 560,40	2006-11-06	89 744,86	16,14
Superficies brutes vendues	2 458 650,65 m²		4 521 285,67	1,84
Moins les reprises de terrains :				
Les Industries Spectra inc./Premium Inc.	14 147,80	2004-09-13	38 057,58	2,69
Créations Régis Groleau inc.	3 242,90	2004-09-13	9 339,55	2,88
Reprises de terrains	17 390,70 m²		47 397,13	2,73
Superficies nettes vendues :	2 441 259,95		4 473 888,54	


 Clément Guay, c.m.a.
 Directeur Division budget et assistant-trésorier

9-01-2007
 Date